



2025.gada 9.decembrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.7**, kas atrodas  
**Dobeles novadā, Vītiņu pagastā, Vītiņi, Bērzu ielā 1**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 106.iecirkņa  
zvērinātam tiesu izpildītājam  
Andželai Kļāģei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.7**, ar kadastra numuru 4694 900 0020, kas atrodas **Dobeles novadā, Vītiņu pagastā, Vītiņi, Bērzu ielā 1**, un reģistrēts Vītiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.192 7, ar kopējo platību 65.2m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 652/11476 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 4694 005 0281 001, zemes ar kadastra apzīmējumu 4694 005 0281 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.7**, kas atrodas **Dobeles novadā, Vītiņu pagastā, Vītiņi, Bērzu ielā 1**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāva daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 106.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Andželai Kļāģei**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.7**, kas atrodas **Dobeles novadā, Vītiņu pagastā, Vītiņi, Bērzu ielā 1 (kadastra numurs 4694 900 0020)**, 2025.gada 8.decembrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**2 500 (divi tūkstoši pieci simti) eiro.**

**\* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

**Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.**

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,  
Valdes loceklis

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Pašreizējā izmantošana
  - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.10 Apgrūtinājumi
  - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
  - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
  - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
    - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
    - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
      - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
      - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
      - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
    - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
    - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
    - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums             | Dzīvoklis <b>Nr.7</b> , kas atrodas <b>Dobeles novadā, Vītiņu pagastā, Vītiņi, Bēru ielā 1.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs            | Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērināts tiesu izpildītājs Andžela Klāģe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums             | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.4 Vērtēšanas datums               | 2025.gada 8.decembrī.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Zigrīda Balande.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana          | Dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.<br>Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.                                                                                                                                                                                                 |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs       | 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāva daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 65.2 m <sup>2</sup> (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu 70.1 m <sup>2</sup> ).                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | 2025.gada 2.decembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Klāģes Pieprasījums Nr.16066/106/2025-NOS.<br>Vītiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.192 7 datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.                                                                                                                          |
| 1.10 Apgrūtinājumi                  | Vītiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.192 7 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi   | - sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī;<br>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |

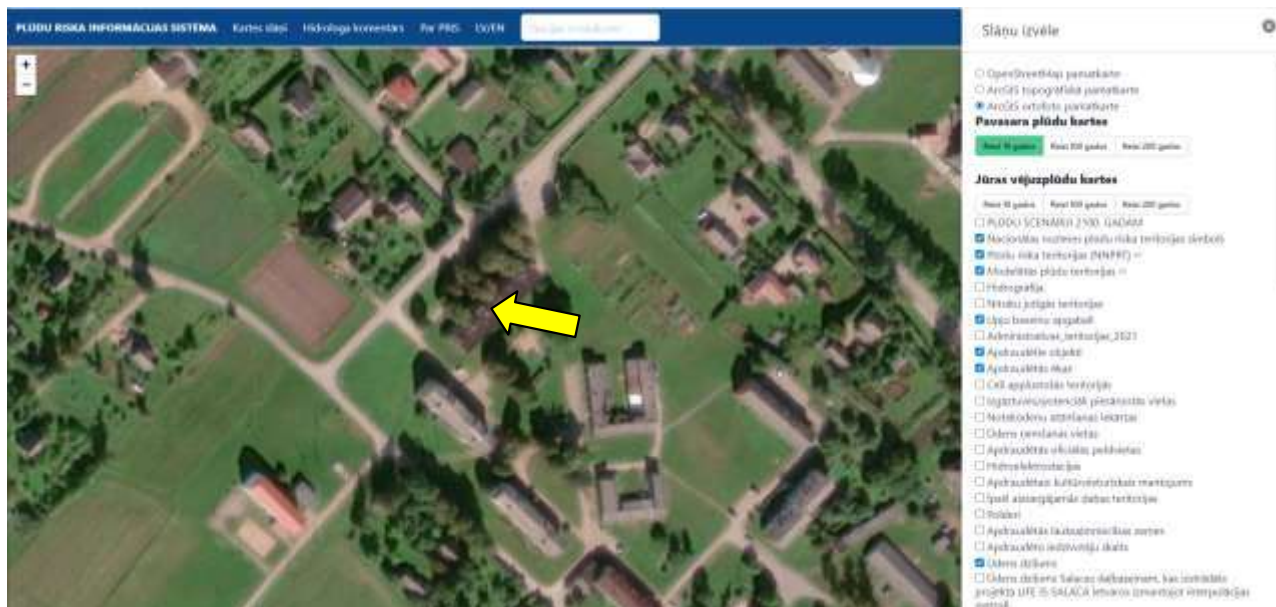
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: [https://balticmaps.eu/lv/c\\_56.631241-23.284874-17/bl\\_cl/s\\_56.631420-23.285054](https://balticmaps.eu/lv/c_56.631241-23.284874-17/bl_cl/s_56.631420-23.285054)

## Plūdu riska teritorijas

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



## Slāņu izvēle

-  Apdraudētās ēkas
-  Ūdens līmeņa atzīmes pavasara paliem
- Ūdens dziļums pavasara palos RCP 4,5 scenārijā
  -  0 - 0,5 m
  -  0,5 - 1 m
  -  1 - 2 m
  -  2 - 3 m
  -  > 3 m
-  Ūdens līmeņa atzīmes jūras vējuzplūdiem
- Ūdens dziļums vējuzplūdus RCP 4,5 scenārijā
  -  0 - 0,5 m
  -  0,5 - 1 m
  -  1 - 2 m
  -  2 - 3 m
  -  > 3 m
-  Plūdu riska teritorijas (NNPRT)
-  Modelētās plūdu teritorijas
-  Hidrogrāfija

Informācijas avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema>

### 3.FOTOATTĒLI



**Ēkas fasāde**



**Ēkas fasāde**



**Kāpņu telpas ārdurvis**



**Kāpņu telpa**



**Kāpņu telpa**



**Dzīvokļa ārdurvis**

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Dobeles novadā, Vītiņu pagastā, Vītiņos. Līdz Dobeles novada centram ir aptuveni 37 km jeb 30 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Dobeles novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Vītiņos. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, daļēji veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 60.-70.-80.-tajos gados, viengimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona segumu. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu. Apkārtējos kvartālos atrodas atrodas pagasta pārvalde, tautas nams, bibliotēka, veikals. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu. Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Dobeles novadā, Vītiņu pagastā uzskatāms par labu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - mazstāvu daudzdzīvokļu projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-80.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu/paneļukonstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1975.gads. Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar kodatslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu ēkas 1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas. Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 65.2 m<sup>2</sup>, (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu 70.1 m<sup>2</sup>), t.sk. dzīvojamā platība – 40.9 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir 2.5 m. Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām: ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

| Telpu nosaukums  | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis   |
|------------------|-------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|------|-------------|
| Dzīvojamā istaba | 1                 | 17                            |         |        |        |        |      | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 2                 | 11.5                          |         |        |        |        |      | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 3                 | 12.4                          |         |        |        |        |      | Apmierinošs |
| Virtuve          | 4                 | 7.6                           |         |        |        |        |      | Apmierinošs |

|               |    |     |  |  |  |  |  |             |
|---------------|----|-----|--|--|--|--|--|-------------|
| Pieliekamais  | 5  | 1.1 |  |  |  |  |  | Apmierinošs |
| Gaitenis      | 6  | 6.4 |  |  |  |  |  | Apmierinošs |
| Tualete       | 7  | 1.1 |  |  |  |  |  | Apmierinošs |
| Vannas istaba | 8  | 2.6 |  |  |  |  |  | Apmierinošs |
| Pieliekamais  | 9  | 0.8 |  |  |  |  |  | Apmierinošs |
| Lodžija       | 10 | 6.5 |  |  |  |  |  | Apmierinošs |
| Lodžija       | 11 | 3.1 |  |  |  |  |  | Apmierinošs |

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

| Nosaukums       | "Padomju laika" | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna           |                 |                              | Apmierinošs          |
| Izlietne        |                 |                              | Apmierinošs          |
| Ūdens maisītāji |                 |                              | Apmierinošs          |
| Klozetpods      |                 |                              | Apmierinošs          |
| Dušas kabīne    | -               | -                            | -                    |

##### 4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

##### 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīti, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

#### 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X                   |                |
| Siltumapgāde  |                     | X              |
| Ūdensapgāde   | X                   |                |
| Kanalizācija  | X                   |                |
| Gāzes apgāde  | X                   |                |

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.